



Detaljplan för Ulvsätters industriområde (Ahlsell)

Del av fastigheterna Ulvsätter 2:4, Omlastningen 1 m.fl.
i Hallsberg, Hallsbergs kommun, Örebro län



HALLSBERGS KOMMUN
Teknik- och planförvaltningen

Upprättad 2012-06-04
Antagen av KF:2012-09-17
Laga kraft: 2012-10-17

Innehåll

INNEHÅLL	2
PLANBESKRIVNING	3
INLEDNING	3
<i>Handlingar</i>	3
<i>Detaljplanens syfte och huvuddrag</i>	3
<i>Planarbetets gång</i>	3
<i>Avvägning enligt Miljöbalken</i>	3
PLANDATA	4
<i>Lägesbeskrivning</i>	4
<i>Areal</i>	5
<i>Markägförhållanden</i>	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
<i>Översiktsplanen</i>	6
<i>Gällande angränsande detaljplaner</i>	8
<i>Gällande detaljplan för området</i>	9
<i>Planprogram</i>	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
<i>Markanvändning</i>	10
<i>Natur</i>	10
<i>Befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Service</i>	11
<i>Kommunikationer</i>	11
<i>Störningar</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	15
<i>Geotekniska förhållanden</i>	18
<i>Övriga utredningar, Arkeologi</i>	19
PLANENS GENOMFÖRANDE	21
ORGANISATORISKA FRÅGOR	21
<i>Tidplan för planarbetet</i>	21
<i>Genomförandetid</i>	21
<i>Ansvarsfördelning</i>	21
<i>Genomförande</i>	21
<i>Avtal</i>	21
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	22
<i>Fastighetsbildning</i>	22
<i>Ledningsrätt- och servitut</i>	22
EKONOMISKA FRÅGOR	22
<i>Planekonomi</i>	22
TEKNISKA FRÅGOR	22
<i>Tekniska utredningar</i>	22
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	22
<i>Genomförandetid</i>	22
FASTIGHETSKONSEKVENSER	23
<i>Medverkande tjänstemän</i>	24
BEHOVSBEDÖMNING MILJÖPÅVERKAN	25

Planbeskrivning

Inledning

Handlingar

Detaljplanen är upprättad på digital primärkarta, framställd i samarbete mellan teknik- och planförvaltningen och Metria i Hallsberg. Primärkarta är uppdaterad och kompletterad år 2012. Detaljplanen är åskådliggjord i skala 1:2000 och med tillhörande illustrationskarta i samma skala. Denna granskningshandling, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning. Planbestämmelserna är redovisade på plankartan.

Följande handlingar har upprättats i anslutning till detta planarbete:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning med karta

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att revidera och utvidga detaljplanen för del av fastigheten Ulvsätter 2:4, Lastkajen 1 m.fl. lagakraftvunnen 1997-07-17. och detaljplanen för Ulvsätters Industriområde (del av STG 847 m.fl.) lagakraftvunnen 1988-09-19 och därmed göra det möjligt för företaget Ahlsell att utöka sin industrifastighet i enlighet med vad som redovisas i Hallsbergs kommuns Översiktsplan.

Behovet av att transportera gods till fastigheten på järnväg finns inte längre. Miljövänliga järnvägstransporter anordnas idag på ett mer effektivt sätt genom att låta godset gå i container eller hela semitrailersläp till den intilliggande kombiterminalen, Hallsbergs Terminalen.

Planarbetets gång

Den 2 maj 2011 började en ny plan- och bygglag (2010:900) att gälla. Eftersom arbetet med denna detaljplan påbörjades efter detta datum kommer den att handläggas med stöd av den nya lagen.

Detaljplanen kommer att handläggas med normalt planförfarande, vilket enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (2010:900) innebär att kommunen efter genomfört samråd om förslag till detaljplan och upprättad samrådsredogörelse ska kungöra förslaget till detaljplanen och låta det granskas under minst tre veckor innan det kan överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Avvägning enligt Miljöbalken

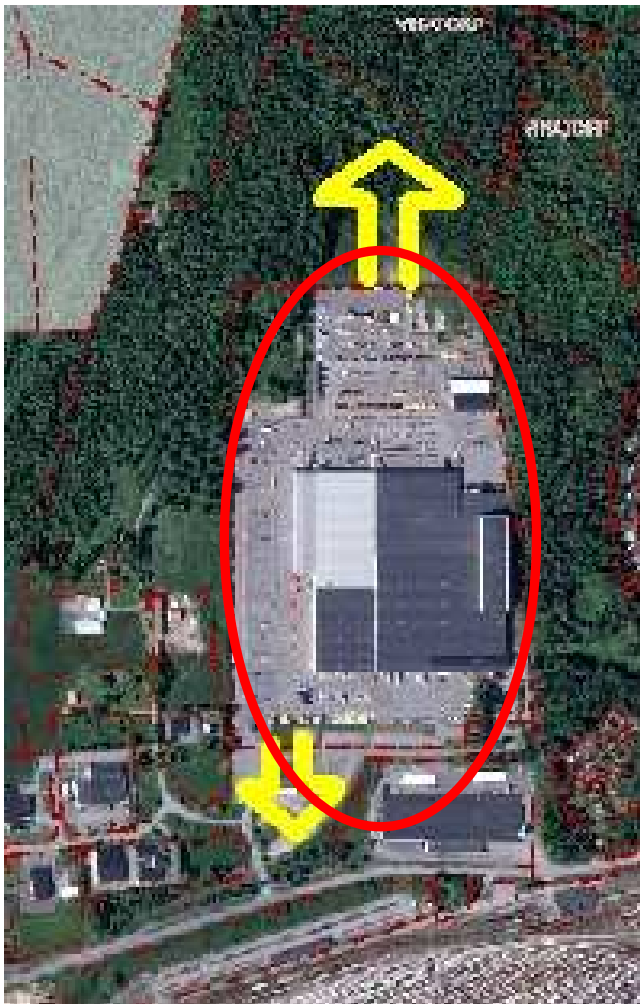
Enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen (PBL) skall planer miljöbedömas om det planen medger antas komma att innebära en

betydande miljöpåverkan. Samma organ som beslutar om planfrågor ska även besluta om en plan skall miljöbedömas eller inte. Nu föreliggande förslag till detaljplan har behovsbedömts mot kraven i 6 kap Miljöbalken och med hänsyn till planens miljöpåverkan. Kommunens slutsats är att planen inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon ytterligare miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas.

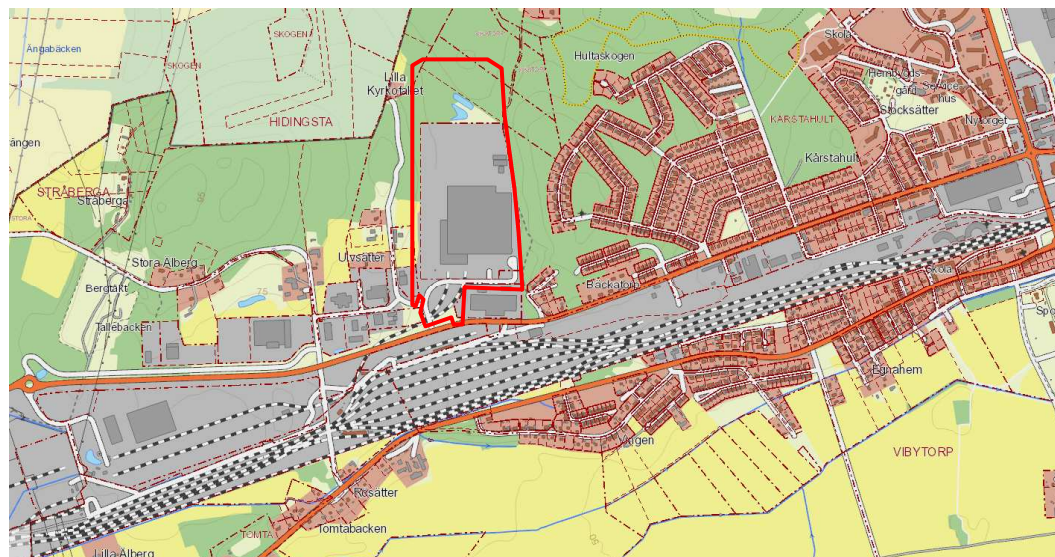
Plandata

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i nordvästra Hallsberg, och berör fastigheten Omlastningen 1 som ägs av Förvaltningsbolaget Nordhall H/B, del av fastigheterna Ulvsätter 2:4 och 3:4, som ägs av Hallsbergs kommun samt del av fastigheten Lastkajen 2 som ägs av Ulvsätters Fastighets AB.



Figur 1. Planområdets läge.



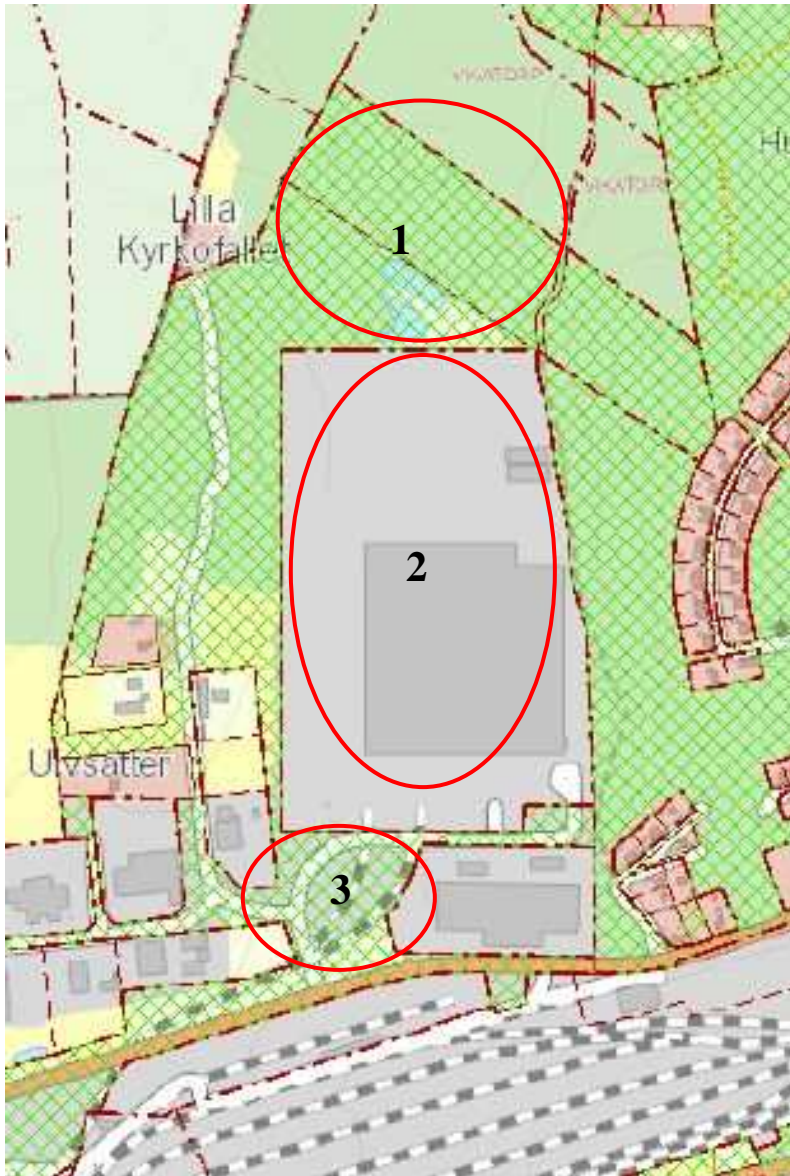
Figur 2. Detaljplanens gräns.

Areal

Planområdet har en areal av ca 28 hektar.

Markägoförhållanden

Hallsbergs kommun är lagfaren ägare till den mark, Ulvsätter 2:4 och 3:4 (nr: 3 och 1 i bilden på nästa sida), som avses säljas för att möjliggöra en fortsatt expansion för Ahlsell. Förvaltningsbolaget Nordhall H/B är ägare till Omlastningen 1 och Ahlsell disponerar denna mark för sin verksamhet (nr: 2). Vem som formellt förvärvar den planlagda marken avgörs i den slutliga köpehandlingen. Inom området 3 nedan återfinns del av fastigheten Lastkajen 2 som ägs av Ulvsätters Fastighets AB.



Figur 3. Det gröna rastrerade området på bilden är kommunägd mark.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Planområdet omfattas av den kommuntäckande Översiktsplanen för Hallsbergs kommun, samt den fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort, antagna av kommunfullmäktige 2011-05-16. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Hallsbergs tätort är planområdet betecknat som arbetsområde (blått område) och planerat arbetsområde (rastrerat blått område). Förslaget till detaljplan har stöd av översiktsplanen. Översiktsplan jämte dess fördjupning antagna av kommunfullmäktige i Hallsbergs kommun 2011.



Figur 4. Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Hallsberg.

Gällande angränsande detaljplaner

Figur 5. Gällande detaljplaner som angränsar till planområdet.

Området väster om Ahlsell omfattas av detaljplan för södra delen av Ulvsätters industriområde, laga kraftvunnen 1973-12-18, (1 på kartan).

Området öster om Ahlsell omfattas av stadsplan för Vattentornsområdet (Kvarteret Bävern), laga kraftvunnen 1969-05-30, (2 på kartan).

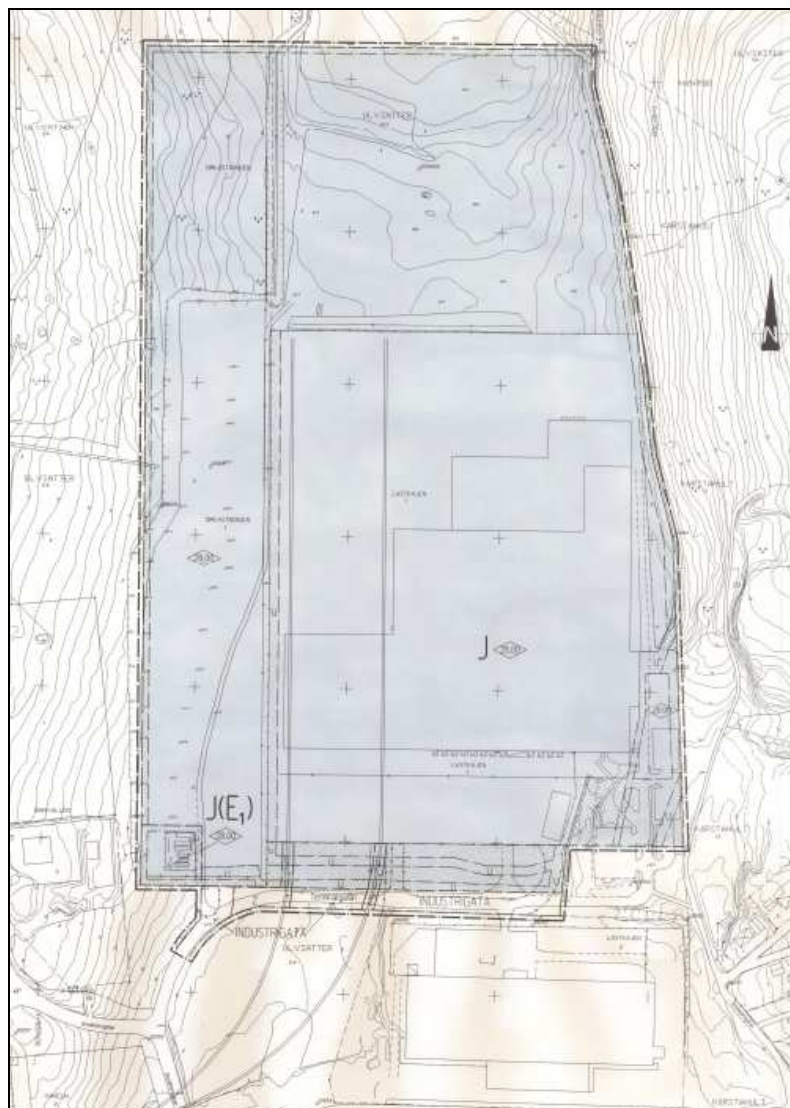
Området öster om Ahlsell omfattas även av stadsplan för Bäckatorpsområdet (Kv. Råkan, Kajan, Skatan, Korpen m.fl.), laga kraftvunnen 1971-09-23, (3 på kartan).

Gällande detaljplan för området

Gällande detaljplan för Ahlsells fastighet Omlastningen 1 är detaljplan för del av fastigheten Ulvsätter 2:4, Lastkajen 1 m.fl. laga kraftvunnen 1997-07-17.

Planområdet omfattas även av detaljplan för Ulvsätters industriområde del av stg 847 m.fl. laga kraftvunnen 1988-09-19.

Del av området söder och väster om Ahlsell är planlagt för industrispår med mellanliggande naturmark samt för industriändamål.



Figur 6. Utdrag från den gällande detaljplanen för Ahlsell, detaljplan för del av fastigheten Ulvsätter 2:4, Lastkajen 1 m.fl.

Planprogram

Planprogram har inte upprättats

En samrådshandling för ovanstående detaljplan har upprättats 2011-09-09, i enlighet med 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900). Samrådshandlingen har varit ute på samråd under tiden 2011-10-10 – 2011-11-07 och ett samrådsmöte ägde rum den 18 oktober 2011 i Kommunhuset.

Stadsarkitekten har efter samrådstiden genomfört ytterligare samråd med företrädare för Ahlsell och ägarna till fastigheten Kyrkofallet 1:14. Resultatet av dessa redovisas i samredogörelsen.

Efter samrådstiden har en samrådsredogörelse upprättats, där inkomna yttrande sammanställts och bemötts. Samrådsredogörelsen har godkänts av teknik- och plannämnden för att ligga till grund för det fortsatta planarbetet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**Markanvändning**

Marken används idag till övervägande delen redan för industriändamål. Norr om Ahlsell ligger två fördröjningsdammar. Ytterligare norr om planen finns ett skogsbevuxet markområde. Skogen har till en del avverkats i anslutning till att en arkeologisk utredning har genomförts. Och i andra delar i enlighet med normal skogsskötsel.

Förändringar

De båda fördröjningsdammarna ska flyttas längre norrut och anläggas på fastigheten Ulvsätter 2:4, så att plats kan tillskapas för Ahlsell att expandera sin verksamhet norr ut. En bullervall kommer att anläggas av Ahlsell på den mark som kommer att övergå till fastigheten 1:14.

De industrispår som ligger inom det södra området saknar idag anslutning till Trafikverkets spår och varken Hallsbergs kommun eller Ahlsell ser längre något behov av dessa. En modern transportlösning innebär att gods transporteras med lösningar som innebär ”kombitrafik” där containrar och lastbilssläp transporteras till/från Hallsbergsterminalen på järnväg. Det korta avståndet, från terminal till företag går godset sedan på landsväg. Avståndet till Hallsbergsterminalen är endast 1 000 meter. I detaljplanen föreslås att spårområdet ändras till industriområde och spåren kommer att tas bort.

Natur

Norr om Ahlsell finns det skog som närmast industriområdet har avverkats till viss del. En viktig planeringsförutsättning är att, som redovisas i Översiktsplanen, bibehålla en korridor med naturlig vegetation ända in till Stocksättersparken från Ulvsätter. Det finns även skog väster och öster om Ahlsell.

Förändringar

Det kan komma att avverkas ytterligare några träd, norr om Ahlsell, vid den föreslagna utökningen av tomten och för att flytta dagvattendammarna. Utanför

detta område skall skogen bevaras till en bredd på ca 200 meter. Sydost om Ahlsell, ca 50 meter från personalparkeringen ligger ett område med villabebyggelse. Den skogsriddå som finns mellan parkeringen och det villaområdet ska bevaras, eftersom det fungerar buller- och insynsskydd. Denna miljö skall inte förändras. I detaljplanen har en del av detta område lagts in som naturområde för att förstärka skyddet. Väster om planområdet har ett naturområde på ca 33 meter lagts in för att även här förstärka skydd och skyl mot de närmast berörda fastigheterna.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Omlastningen 1, Ahlsell, består av en stor byggnad på ca 53 500 m² med lager och kontorsverksamhet, samt två mindre byggnader på 957m² respektive 719m². Fastigheten söder om Ahlsell, Lastkajen 2 består av en stor byggnad på drygt 10 000 m² samt två mindre byggnader 482 m² och 540m². Väster om Ahlsell ligger ett flertal industrifastigheter med tillhörande byggnader. Ca 100-120 meter öster om Ahlsell ligger ett bostadsområde med villabebyggelse.

Förändringar, ny bebyggelse

I planen tillskapas en byggrätt, norr om Ahlsell, med en tillåten högsta byggnadshöjd på 28 meter, samma tillåtna höjd som idag gäller för fastigheten Omlastningen 1. Det tillskapade området avses under överskådlig tid att användas för utvändigt uppställning av material. I den nordvästra delen av Ahlsells fastighet som gränsar mot fastigheten Kyrkofallet 1:14 kommer byggnadshöjden att begränsas till 11 meter, samma byggnadshöjd som Ahlsells låglagerdel.

Service

Ahlsell ligger inom Ulvsätters industriområde, ca 2 km från centrum där övrig samhälls- och kommersiell service finns. Inne på Ahlsell finns en lunchrestaurang.

Kommunikationer

Vägar och järnvägar

Det är mycket goda kommunikationer till och från området. Esplanaden, som åt väster övergår i Tälledalen ligger strax söder om planområdet. Ulvsättersgatan utgör tillsammans och Terminalgatan infartsgata till Ahlsell. Det är mycket gynnsamt att med bil och lastbil nå riksväg 50 och E 20 som ligger 3 km väster om Ahlsell.

Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg är utbyggd från samzelliiviadukten längs med Esplanaden till industriområdet. Gc-vägen fortsätter västerut till Älbergsvägen för att fortsätta utmed Utkällevägen till cirkulationsplatsen vid Hallsbergsterminalen.

Parkering

På den östra sidan av byggnaden där Ahlsell har sin huvudentré finns det personal- och besöksparkering. Viss parkering sker även söder om Ahlsell.

Förändringar

Det finns planer på att bygga en ny GC-väg i nordsydlig riktning utmed Ahlsells fastighetsgräns mellan Vikatorp och Esplanaden. När detta kommer att ske avgörs inte inom ramen för detta planuppdrag. Personalparkering skall fortsatt tillhandahållas på kvartersmark. I övrigt innebär planförslaget ingen förändring i avseende på kommunikationer.

Störningar

Som skydd mot buller och till viss del ljus från Ahlsells befintliga fastighet och den utökade lastgården, ska en bullervall anläggas på den utökade fastigheten Kyrkofallet 1:14. Vallen kommer att få en höjd av 3 meter och sträcka sig från infartsvägen till Kyrkofallet 1:14 till en punkt öster om det uthus som ligger intill Kyrkofallet 1:14 nuvarande fastighetsgräns, en sträcka av ca 160 meter. Vidare så har detaljplanen utökats med ett område NATUR som utgör en barriär mellan bostadsfastigheten och industrifastigheten.

När det gäller Ahlsells fortsatta utbyggnadsplaner så är berörda fastighetsägare överens om att det är gynnsamt att i ett tidigt skede prioritera en utbyggnad av industribyggnad utmed Ahlsells västra fastighetsgräns. Byggnadshöjden har begränsats till 11 meter. En byggnad i detta läge får en mycket positiv inverkan genom att ytterligare begränsa ljud- och ljusstörningar från Ahlsells verksamhet, då byggnaden i detta avseende motsvarar en skyl eller vall på 11 meters höjd.

Kommunen har vid samråd med Ahlsell fått uppgifter om att företaget arbetar aktivt för att reducera möjliga störningar på omgivningen från Ahlsells verksamhet. Redan i byggnadens grundläggande layout där ”alla” in- och utlastningsportar ligger på den södra sidan om lagerbyggnaden har den största orsaken till störningar mot norr tagits bort.

När det gäller ljudet från lastgården så har företaget bl.a. ersatt varningsljud från backande truckar med blinkande varningslampor och anlagt en bullervall framför de fastigheter som ligger väster om Ahlsells lagerbyggnad. Företaget har också meddelat att man avser att lagra gods som hanteras mer sällan i den del av lastplanen som ligger i norr. Därmed håller företaget tillbaka störningsrisken. Det kan noteras att detta också är det mest kostnadseffektiva sättet att disponera lastplanen då körsträcka och tidsåtgång minimeras. Ahlsell ska vidare på begäran av miljö-, bygg- och myndighetsnämnden i Hallsbergs kommun genomföra en professionell bullerutredning. Ahlsell har begärt in anbud på detta och en utredning ska beställas. Dessa åtgärder genomförs utan direkt koppling till det nu pågående planarbetet. Så även i det fall en bullerutredning skulle påvisa att det finns behov av åtgärder. (Inom Naturvårdsverket angivna riktvärden.)

När det gäller belysningen på lastgården så har armaturerna nu konsekvent riktats ner i marken med avbländning ut åt sidorna. Det pågår lastning och lossning utomhus på följande tider: måndagar - torsdagar kl. 07.00-00.00, fredagar kl. 06.00-21.30 samt söndagar kl. 18.00-23.00. Under dessa tider är belysningen tänd. Men Ahlsell avser att också prova olika sensorer så att

belysningen görs beroende av om det finns personal och verksamhet på lastplanen. Detta är positivt både för att minska störningar från verksamheten som för att minska energiförbrukningen.

Buller vid Vikatorp

För att klarlägga hur det närliggande Vikatorpsområdet möjligen berörs av buller har följande utredning genomförts.

Utvidgningen av Ahlsells fastighet sker i enlighet med kommunens Översiktsplan och dess fördjupning rörande Hallsbergs tätort. Bostadsområdet Vikatorp ligger idag 340 meter från Ahlsells nuvarande fastighetsgräns. Efter föreslagen utvidgning innebär att det kvarstår ett 200 meter brett skogsområde mellan Ahlsells fastighet och den närmaste ännu ej bebyggda fastigheten Äppleträdgården 9 i Vikatorp. Till övriga tomter inom Vikatorp är avståndet längre.

Bullerfrågor är komplicerade. Att *höra ljud* är inte det samma som att man har samhällets stöd för att kräva åtgärder. Naturvårdsverket anger riktvärden för nyetablering och för befintlig industri. Man anger inte längre riktvärden för befintlig industri eftersom målet sedan införandet av riktvärden 1978 är att nå ner till värdena för nyetablering. Det motsvarar också nuvarande praxis i tillämpningen av riktvärdena.

Värdena i tabellen avser frifältsvärden eller till frifältsvärden korrigerade värden, angivna som ekvivalent ljudnivå utomhus. Dessa värden får inte överstigas. För att uppnå detta har man samhällets stöd vid såväl planläggning som vid myndighetsutövning.

Om ljudet innehåller ofta återkommande impulser såsom vid nitningsarbete, slag i transportörer, lossning av järnskrot etc. Eller innehåller hörbara tonkomponenter eller bådadera ska man använda ett värde som är 5 dB(A)-enheter lägre än vad som anges i tabellen nedan.

Utomhusriktvärden för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA.				
Områdesanvändning ¹⁾	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA läge "FAST"
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 samt söndag och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader	50	45	40 ²⁾	55

I detta fall har det angetts att det vid lastning och lossning kan uppkomma ett metalliskt ljud från gaffeltruckar när deras gafflar slår i marken (?). Därför bör vi utgå från de 5 dB(A) lägre värdena jmf med tabellen ovan. :

45 40 35 50 dB(A)

Vi kan beräkna det buller som uppkommer från "trafik" på lastplan där vi antagit ca 100 rörelser /dygn med tunga fordon och 100 fordon/dygn med lätta fordon (mindre truckar). Det ljud som dessa genererar kommer i huvudsak från motor, avgassystem och växellåda då hastigheten inom lastplanen är låg. Räknat på dessa värden uppgår den ekvivalenta ljudnivån till 51,5 dB(A).

Avståndskorrelationen¹ över 200 meter mjuk skoglig mark kan beräknas till -24 dB(A). Detta innebär att beräknad bullernivå (mätbart ljud) skall minskas med 24 dB(A) och således resulterar i 27,5 dB(A) vid gränsen till den oexploaterade fastigheten där tvåvånings bostadsbebyggelse enligt gällande detaljplan för Vikatorp får uppföras.

Då området mellan Ahlsell och Vikatorp utgörs av vegetation och skog är det teoretiskt också möjligt att väga in vegetationens dämpande effekt. Redan vid en bredd på 50 meter uppgår vegetationens dämpande effekt till mellan 3-6 dB(A).

Utan att räkna in vegetationens dämpande effekt är det därmed klarlagt att ny bostadsbebyggelse inom Vikatorpsområdet och även fastigheten Äppleträdgården 9 eller de fastigheter som befinner sig på större avstånd, berörs av ljud som uppstår på Ahlsells lastplan, efter en utvidgning av Ahlsells fastighet som *väsentligt understiger* gällande riktvärden.

¹ Hur bullret minskar med hänsyn till avståndet mellan bullerkällan och en punkt där störningen kan uppkomma och med hänsyn till markens beskaffenhet.

Utredning är gjord enligt Naturvårdsverkets rapport 4653, Nordisk beräkningsmodell.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avlopp är utbyggt till området, se figur 7. Planförslaget innebär inga förändringar i dessa avseenden.

Omhändertagande av dagvatten

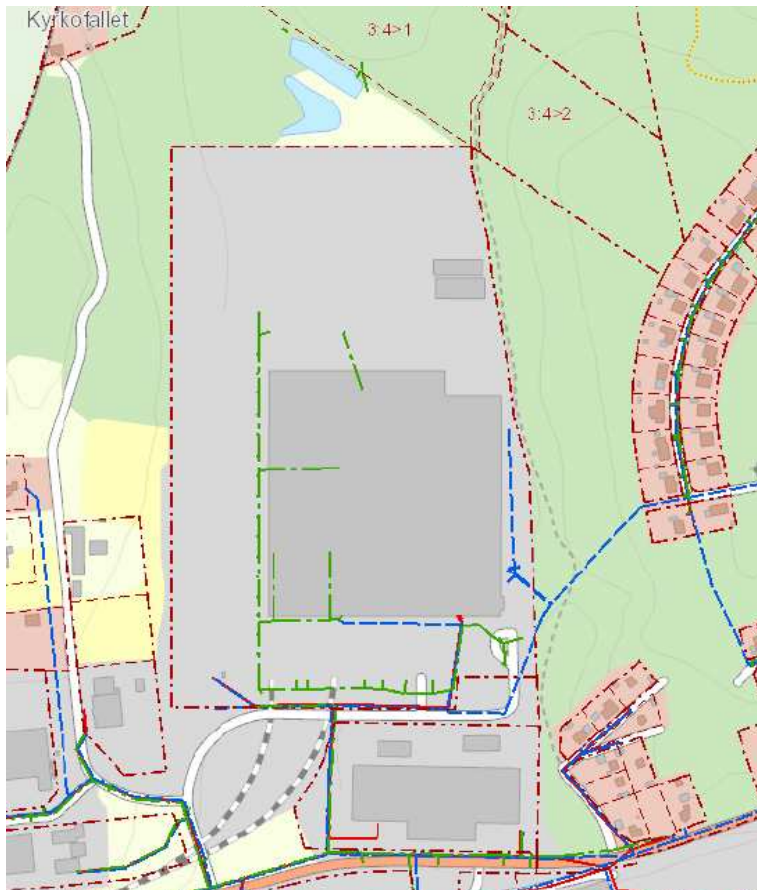
Hallsbergs kommun ställer krav på att verksamheter inom bl.a. Ulvsätters industriområde skall omhänderta sitt dagvatten så att risker för samhället i övrigt minimeras, vid onormala vattenflöden som följd av kraftiga, kortvariga regn. Ahlsell har således redan för den befintliga verksamheten, byggt två från varandra åtskilda fördröjningsmagasin. I söder ett underjordiskt magasin och i norr två dammar med flödesregulatorer. Vid den fortsatta expansionen kommer nya utökade hårdgjorda ytor att motsvaras av ytterligare magasin och flödesregulatorer.

De dammar som nu avses bli flyttade mot norr, kommer således att dimensioneras enligt de nya kraven på magasinets storlek som exploateringen medför. Också mot söder kan en del av de föreslagna skydds- och planteringszonerna på ömse sidor om Tälleleden, nyttjas för detta ändamål.

Kraven som dagvattendammarna ska uppfylla är att nederbörden från byggnader och hårdgjorda ytor skall fördröjas motsvarande ett regntillflöde med 2 års återkommande tid och 10 minuters varaktighet (7,8 mm) och inflöde från detta magasin skall inte överstiga 4,0 l/s per ansluten hektar.

Möjligheter till lokalt omhändertagande som innebär infiltration av dagvatten, bedöms inte föreligga.

Målsättningen med dagvattenavledning från planområdet, är att genom flödesutjämning inte öka avrinningen. Således skall avrinningen från de områden som exploateras vara lika som dagens avrinning från jordbruksmarken, samtidigt som avvattningen från områden som inte påverkas av exploatering, även fortsättningsvis skall fungera.



Figur 7. Visar vatten- och avloppsledningar i området (gröna ledningar dagvatten, blå vatten och röda spillvatten).

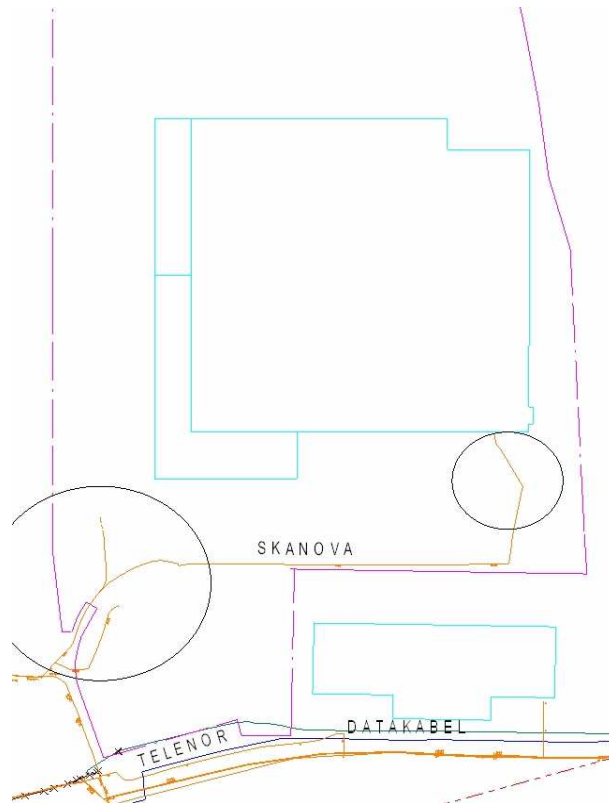
Energi, värme och datafiber

Ahlsell är ansluten till fjärrvärmenätet (lila linje på kartbilden). Datanät finns utbyggt till området (blå linje på kartan).



Figur 8. Visar fjärrvärmenätet och datanätet i området.

Det utbyggda data- och telenätet redovisas i figur 9. Ledningarna ägs av Skanova och Telenor. De ledningar som ligger på kvartersmark är enbart för Ahlsells verksamhet varför de inte omfattas av planbestämmelsen u-område (marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar).



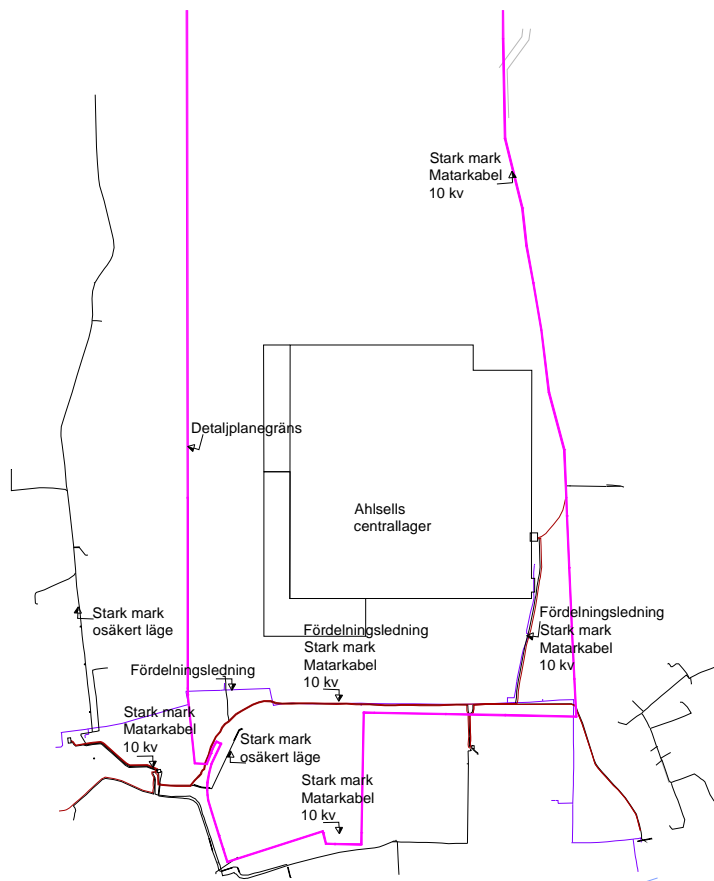
Figur 9. Visar det utbyggda data- och telenätet.

Kraftförsörjning och elektricitet

Inom området finns ett utbyggt elnät vilket redovisas i figur 10. EON har områdeskoncession och är ägare till elnätet. Ett mindre antal kraftledningar har betydelse för kraftförsörjningen utanför planområdet. I dessa fall har u-områden (mark till skydd för underjordiska ledningar) redovisats där dessa ledningar ligger inom kvartersmark i detaljplanen.

Ledningar avseende teknisk försörjning som enbart har till uppgift att försörja Ahlsells industriområde skyddas *inte* av dessa u-områden.

Vid arbete utmed den östra fastighetsgränsen skall utsättning av ledningar begäras innan arbetet påbörjas.



Figur10. Visar Eon:s markledningar i området.

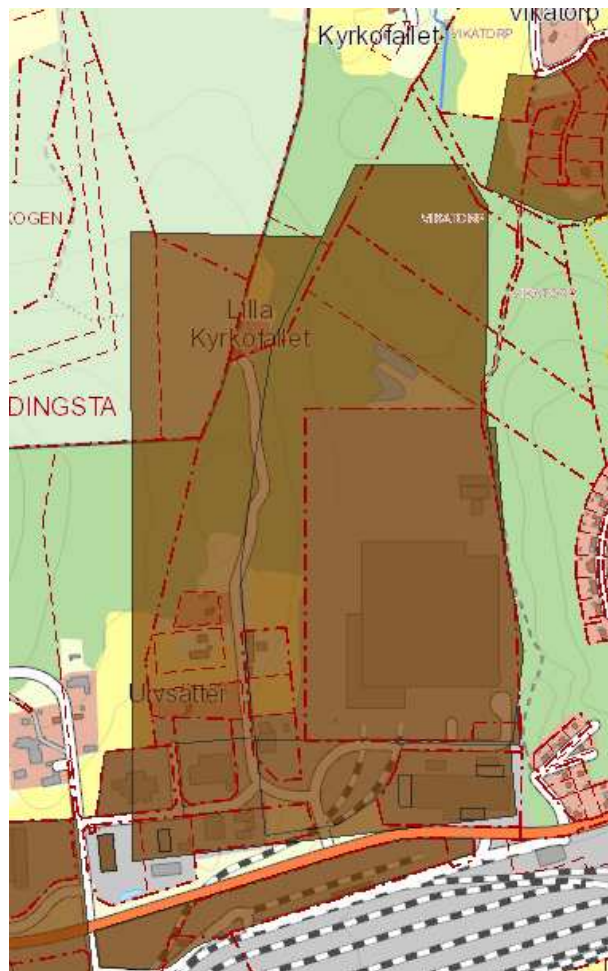
Geotekniska förhållanden

Vid tidigare planläggning i och i anslutning till planområdet har det genomfört ett flertal geotekniska undersökningar. I samband med detta planarbete har ingen ytterligare utredning genomförts. Vid en framtida utbyggnad av industriområdet mot norr, kan det därför bli aktuellt att göra en geoteknisk undersökning anpassat till det behov som den föreslagna exploateringen kräver.

De geotekniska undersökningar som har utförts inom området redovisas nedan:

- (H11) Yttrande över översiktlig grundundersökning inom Ulvsättersområdet, 21 november 1968, VIAK AB.
- (H75) Ulvsätters industriområde geotekniks undersökning, 25 augusti 1988, Scandiaconsult, Samhälls- och Markprojekt AB. Omfattar nybyggnad av Ahsells storlager.
- (H68) Byggmästare Erik Larsson, Hallsberg Kv. Banbino tillbyggnad, geotekniskt utlåtande, 1985-09-23, VIAK AB.
- (H91) Ahsells centrallager tillbyggnad, sammanfattning av lämnade förslag till grundläggning, 1992-03-09, Scandiaconsult Samhälls- och Markprojekt AB.
- (H12) Yttrande över preliminär grundundersökning av planerad industritomt inom stadsäga 719 i Hallsberg VIAK nr 62.7145 1968-11-25.

- (H55) Ulvsätters industriområde kompletterande översiktlig geoteknisk undersökning, VIAK AB 1983-05-31, nr.5216.8869.



Figur 11. Sammanställning av områden där Geotekniska utredningar har utförts.

Övriga utredningar, Arkeologi

Arkeologgruppen i Örebro AB har, enligt beslut av Länsstyrelsen 2011-01-19, utfört en arkeologisk förundersökning av de delar av fornlämningen RAÄ 218 och en nypåträffad fornlämning i form av ett röjningsröseområde som ligger inom fastigheterna Ulvsätter 2:4 och 3:4 i Hallsberg. Fornlämningen RAÄ 218 och den nypåträffade fornlämningen utgörs av fossil åkermark i form av områden med röjningsrösen.

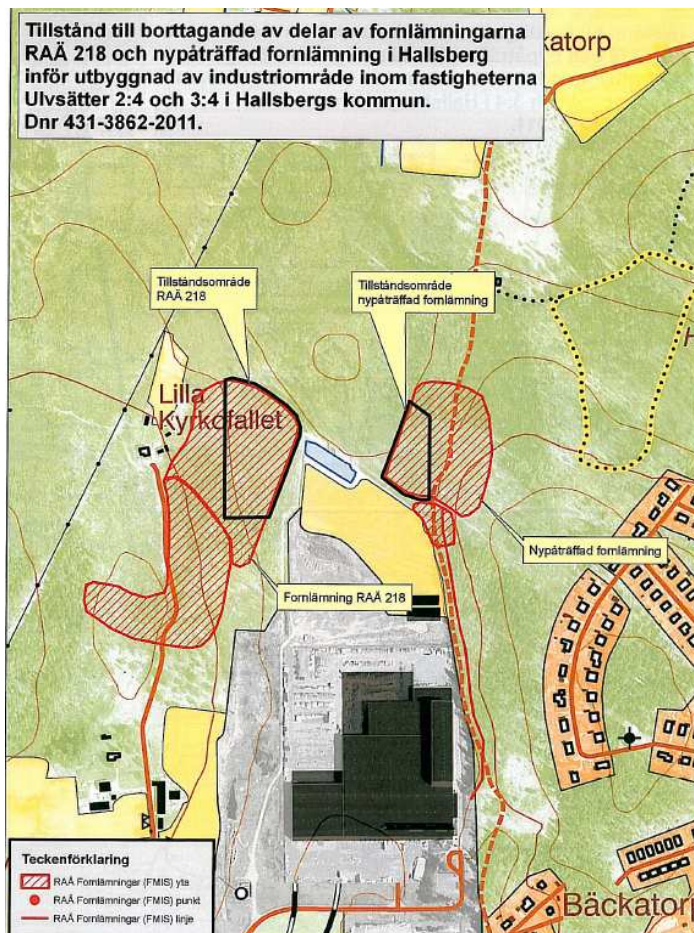
Förundersökningen omfattade bl.a. grävning av sökschakt, undersökning av röjningsrösen, kartering av jordarter, datering av röjningsrösen och odlingsmark. Under förundersökningen påträffades inte några rester av bebyggelse. Prover som togs i röjningsrösen och i odlingsmarken indikerade att odlingen i området inleddes under slutet av vikingatid och fortsatte under medeltiden. Även under 1500- och 1600-talen förekom viss odling i området. Därefter tycks området helt återgå till skogsmark.

Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. lagen (1988:950) om kulturminnen m.m (KML). Enligt 6 § KML är det förbjudet att utan tillstånd av Länsstyrelsen

rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning. Den som vill utföra någon av dessa åtgärder måste, enligt samma lag, ansöka om tillstånd hos Länsstyrelsen.

Efter förundersökningen anser Länsstyrelsen att intresset för utbyggnad av det aktuella planområdet väger väsentligt över intresset att bevara fornlämningarna. Länsstyrelsen bedömer att aktuella delar av fornlämningarna medför hinder eller olägenheter som inte står i rimligt förhållande till deras betydelse.

Länsstyrelsen ger därför tillstånd till att ta bort de delar av fornlämning RAÄ 218 och den nypåträffade fornlämningen som varit föremål för den arkeologiska förundersökningen.



Figur 12. Kartbilden visar områden med fornlämningar i det aktuella planområdet, bilden är hämtad från Länsstyrelsen.

Planens genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan för planarbetet

Detaljplanarbetet bedrivs med normalt planförfarande, vilket enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900) innebär att länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, de kommuner som berörs, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan skall beredas tillfälle till samråd.

Enligt tidplanen för detaljplanarbetet avses frågan om antagande kunna prövas av kommunfullmäktige under tredje kvartalet 2012.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft, vilket bedöms vara lämpligt med hänsyn till detaljplanens innehåll och omfattning. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Så länge kommunen inte ändrar eller upphäver detaljplanen gäller den och ger byggrätt som tidigare.

Ansvarsfördelning

Detaljplan

Hallsbergs kommun, teknik- och planförvaltningen, svarar för upprättande av detaljplanen. Kostnaderna bärs av Hallsbergs kommun

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder handhas av fastighetsbildningsmyndigheten. Kostnaderna bärs av Hallsbergs kommun

Genomförande

Gator och vägar mm

Detaljplanen medför ingen kostnad för utbyggnad av gator, iordningställande av allmän platsmark samt allmänna vatten- och avloppsanordningar då dessa redan är utbyggda. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Dagvattendammar

Exploatören ansvarar för utbyggnad och underhåll av fördröjningsdammar.

Avtal

Det kommer att upprättas ett avtal mellan Hallsbergs kommun och Ahlsell angående Ahlsells köp av de markområden som nu blir möjliga att lägga till Ahlsells tomt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ersättning för fastighetsbildning, anslutningsavgifter och övriga exploateringskostnader, i planen, inom kvartersmark bekostas av exploitören enligt gällande taxor och träffade avtal.

Ledningsrätt- och servitut

Inom detaljplanen finns det en ledningsrätt för högspänningskabel på den östra sidan som är skyddad av u-område, mark som inte får bebyggas. Övriga områden där det finns ledningar vilka har betydelse för fastigheter utanför planområdet är skyddade genom u-område. Ledningarnas placering inom planområdet redovisas i planbeskrivningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanens genomförande medför inte några övriga kommunala kostnader än de som är förknippade med exploateringen. Planavgift skall erläggas enligt 12 kap 9 § plan- och bygglagen (2010:900) i enlighet med taxa som beslutats av Hallsbergs kommunfullmäktige. (Kan komma att ersättas av avtal mellan parterna.)

Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder belastar exploateringen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning

Det har tidigare utförts geotekniska undersökningar för Ahlsell och angränsande fastigheter, se sidan 13 i planbeskrivningen. Det ankommer på exploitören att vid behov utföra en kompletterande geoteknisk utredning i anslutning till de exploateringsåtgärder man avser att vidta.

Arkeologi

Inom planområdet, som framgår av planbeskrivningen, finns det områden med fornlämningar som efter tillstånd av Länsstyrelsen nu kan tas bort. Därmed är området i sin helhet tillgängligt för exploatering.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång, får planen, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Så länge kommunen inte ändrar eller upprättar ny detaljplan fortsätter planen att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Fastighetskonsekvenser

Enligt nya PBL (2010:900) kap 4 §33 ska konsekvenser för berörda fastighetsägare redovisas i detaljplanen. Nedan beskrivs fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna som ligger inom planområdet eller angränsar till planområdet. Angivna arealuppgifter är ungefärliga och kan komma att ändras i samband med förrättning.

Fastigheter som är berörda inom planområdet

Lastkajen 2	Den västra delen, ca 2676 kvm av fastigheten kommer att ingå i detaljplanen som mark för industriändamål (J).
Omlastningen 1	Hela fastigheten på 181 875 kvm kommer att ingå i detaljplanen som mark för industriändamål (J).
Ulvsätter 2:4	<i>Kommunägd fastighet.</i> Fastigheten kommer till stor del att ingå i detaljplanen. I detaljplanens södra del kommer spårområdet på 13 650 kvm av fastigheten att övergå till industrimark (J). Inom planområdets sydöstra del kommer ca 715 kvm av fastigheten att övergå till naturmark (NATUR). Ca 2060 kvm av fastigheten i planens sydöstra del kommer att vara industrimark (J). 4515 kvm kommer att vara industrigata, Terminalgatan. Ytterligare 1950 kvm i planens sydvästra del kommer att ingå i planen som industrimark (J). I planområdets västra del kommer 17 080 kvm av fastigheten att ingå som naturmark. Ca 4 400 m ² av fastigheten kommer att säljas och läggas till fastigheten Kyrkofallet 1:14. Inom denna nya delen av fastigheten kommer en bullervall att anläggas.
Ulvsätter 3:4	<i>Kommunägd fastighet.</i> Hela fastigheten på ca 56 505 kvm kommer att ingå i detaljplanen som mark för industriändamål (J).

Fastigheter utanför planområdet

Banvallen 1	Ägs av Hallsbergs industribyggnads. Plangränsen kommer att gå ca 25 meter öster om fastighetsgränsen.
Banvallen 2	Plangränsen kommer att gå ca 17 meter öster om fastighetsgränsen.
Banvallen 3	Plangränsen kommer att gå ca 10 meter norr och 25 m öster om fastighetsgränsen.
Kyrkofallet 1:10	Fastigheten gränsar inte till planområdet. Södra delen av fastighetsgränsen gränsar till den

fastighet, Ulvsätter 2:4 där de nya dammarna ska anläggas.

Kyrkofallet 1:14

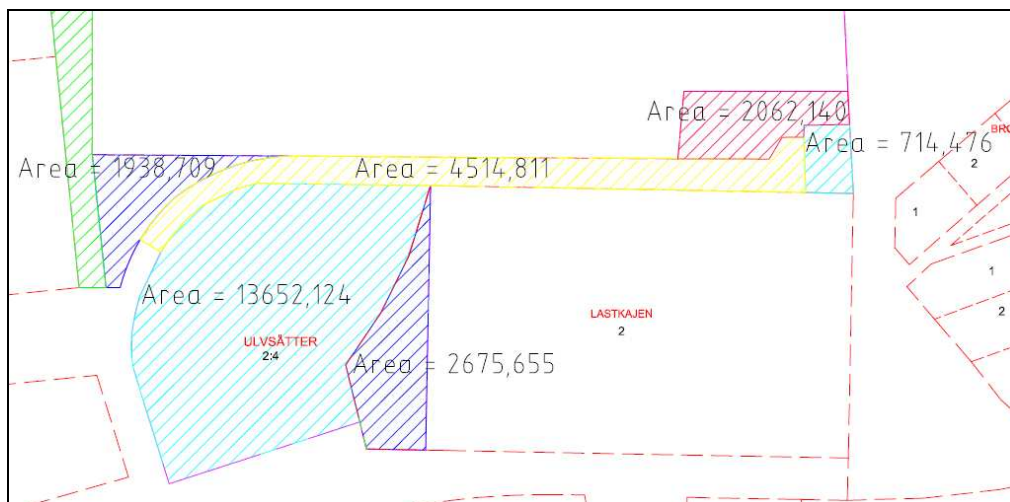
I den sydöstra delen kommer fastighetsgränsen att gå i plangränsen (ca 90 m). Detta område har i detaljplanen lagts ut som naturområde (NATUR). Enligt överenskommelse mellan berörda fastighetsägare kommer Kyrkofallet 1:14 att utökas med ca 4 400 m² av fastigheten Ulvsätter 2:4 för att göra det möjligt att anlägga en bullervall.

Kårstahult 1:1

Kommunägd fastighet. Största delen av fastighetens västra gräns kommer att gå i detaljplanegränsen. I övrigt påverkas inte fastigheten.

Vikatorp 1:1

En bit av fastighetens södra gräns, ca 90 m kommer att gå i plangränsen. Den sydvästra fastighetsgränsen ca 195 m angränsar till det område där den nya dammen ska anläggas. I övrigt påverkas inte fastigheten.



Figur 13. Visar hur fastigheterna Lastkajen 2 och Ulvsätter 2:4 berörs av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Roger Forsberg	Mättningsingenjör
Adina Lundberg	Vägingenjör
Peter Lindqvist	VA-ingenjör
Leif Welander	Miljöchef
Mattias Janson	GIS-ingenjör

TEKNIK- OCH PLANFÖRVALTNINGEN

Hans Lindberg	Beatrice Arvidson	Mona Braathen
Stadsarkitekt	Planeringsarkitekt	Fysisk planerare

Behovsbedömning miljöpåverkan

Behovsbedömning om detaljplanen antas innebära betydande miljöpåverkan



Enligt 4 kap 34 § PBL ska planer miljöbedömas om det antas komma att innebära betydande miljöpåverkan.

Samma organ som normalt beslutar om planfrågor ska även besluta om en plan ska miljöbedömas eller inte. Detta dokument utgör underlag för beslut om miljöbedömning.

Slutsats: Enligt bifogad genomgång av bedömningskriterierna är slutsatsen att detaljplanen **inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan**. Härav följer att en miljökonsekvensbeskrivning så som beskrivs i 6 kap 12 § miljöbalken inte upprättas.

Behovsbedömning:

Faktor	Påverkan			Kommentar
	Stor		Liten	
Internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO värdsarv, CW-område)				Berörs ej
Miljöbalkens 3-4 kap (riksintressen)				Berörs ej
Miljöbalken 7 kap (strandkydd, natur/kultur-reservat)				Berörs ej
Byggnadsminnen eller fornminnen		X		Områden med fornlämningar har hittats inom planområdet. Dess får efter utredning och genom beslut från Länsstyrelsen tas bort.
Höga naturvärden (naturvårdsprogram eller nyckelbiotoper)				Berörs ej
Konflikter med ÖP eller FÖP	-	-	-	Är i linje med översiktsplanen. Logistikcentrum Hallsbergs
Miljömål God bebyggd miljö Ett rikt odlingslandskap ...			X	Påverkar mindre tätortsnära skogspartier delvis avverkat.
Miljö kvalitetsnormer				-----
Riktvärden				-----
Förorenad mark				Berörs ej.
Är området opåverkat eller har det särskilda värden ur boendesynpunkt? (bullerfri zon, närrekreationsområde, kvartersströvområde). Nuvarande markanvändning				Den grönzon som finns mellan personalparkeringen och villabebyggelsen i den sydöstra deler av planområdet ska bevaras för att fungera som en bullerfri zon.
Projektets omfattning Arealuppgifterna är ungefärliga				Planen avser delvis befintlig kvartersmark, industri, samt ej planlagd mark. Planen bedöms omfatta ca 28 hektar, varav 7 ha utgör tätortsnära skog, delvis avverkad.

Faktor	Påverkan			Kommentar
	Stor		Liten	
Projektets förening med andra projekt				Bra, möjliggör utbyggnad för Ahlsell. Inom logistikcentrum Hallsberg.
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser				De två befintliga dagvattendammarna måste flyttas norrut till det tätortsnära skogspartiet.
Projektets alstrande av avfall		X		Normalt avfall
Risk för störningar? (buller, trafik, mm)			X	Ingen eller liten förändring mot vad som gäller idag. Endast i liten omfattning i samband med schaktningsarbeten.
Risk för föroreningar			X	
Risk för olyckor?			X	Ingen ytterligare risk för olyckor mot dagsläget.
Markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området			X	Det finns två dagvattendammar inom planområdet som ska flyttas norrut. Dessa ska delvis fungera för sedimentering och dels för flödesreglering.
Den befintliga miljöns känslighet			X	Ingen uttalat känslig miljö.
Effekternas omfattning			X	Inga mätbara effekter av exploateringen, utfyllnad av marken kan lätt ske från närbelägen bergstäkt.
Effekternas gränsöverskridande karaktär			X	Detaljplanen medför inga gränsöverskridande effekter.

TEKNIK- OCH PLANFÖRVALTNINGEN

MILJÖ- BYGG- OCH
MYNDIGHETSFÖRVALTNINGENHans Lindberg
StadsarkitektLeif Welander
Förvaltningschef, miljö